**Рекомендации для органов местного самоуправления при издании ими актов об изменении, установлении, приведении в соответствии вида разрешенного использования земельного участка, устанавливающих адрес объекта недвижимости, соблюдении правил направления документов в порядке межведомственного информационного взаимодействия**

1. В актах органов местного самоуправления об изменении или установлении вида разрешенного использования земельного участка необходимо указывать в какой территориальной зоне в соответствии с правилами землепользования и застройки (далее - ПЗЗ) расположен конкретный земельный участок.

2. В случае, если изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется заявителями на основании декларации, необходимо представлять в орган регистрации прав соответствующую справку органа местного самоуправления, подтверждающую расположение земельного участка в конкретной территориальной зоне

3. При издании актов об изменении вида разрешенного использования земельного участка необходимо соблюдать предельные минимальные или максимальные размеры, установленные ПЗЗ.

4. При изменении или установлении вида разрешенного использования земельного участка учитывать классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540.

5. Соблюдать запреты предусмотренные действующим законодательством, при издании постановления об уточнении вида разрешенного использования земельного участка.

6. **В решениях, устанавливающих адрес объекта**, необходимо указывать кадастровый номер, соблюдать структуру адреса (Российская Федерация, Тверская область,…), учитывать, что один и тот же адрес не может быть присвоен более чем одному объекту (Постановление Правительства РФ №1221). Размещение информации о присвоении адреса в ФИАС. После появления в ФИАС сведений об адресе ОМСУ обращается в орган регистрации прав с заявлением об учете текущих изменений в части адреса. Рекомендовать ОМСУ обращаться с такими заявлениями в электронном виде.

7. Соблюдать правила направления документов в порядке межведомственного информационного взаимодействия (не направлять документы на бумажных носителя без XML-схемы).

8. Соблюдать требования, установленные Приказом Минэкономразвития №762, предъявляемым к решению об утверждении схемы расположения земельного участка.

9. В соответствии с п. 2 ст. 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", с изменениями внесенными Федеральным **законом** от 03.07.2016 N 334-ФЗ, с 01.01.2017 распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

**Межведомственное взаимодействие**

1. Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тверской области (далее- Филиал) направляет в органы местного самоуправления (далее -ОМС) уточняющие запросы в отношении сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее -ЕГРН) о земельных участках в части категории земель, вида разрешенного использования (ВРИ), площади, ранее возникшего права и т.д., содержащие также просьбу о предоставлении подтверждающих документов:

 в результате чего от ОМС в адрес Филиала поступают ответы на запросы, либо не содержащие ответы на поставленные в запросах вопросы, либо содержащие не полную информацию, либо к ответам не прикладывают документы, подтверждающие представленную информацию, либо о том, что информация отсутствует.

**Предложения:**

Органам местного самоуправления при обработке запросов Филиала анализировать поставленные вопросы и предоставлять полную и исчерпывающую информацию на поставленные в обращении вопросы с приложением подтверждающих документов.

Также, в отношении запросов в части, касающейся категории земель и вида разрешенного использования земельных участков, в случае если данная информация отсутствует или не содержится в имеющихся документах, **принимать решения об отнесении таких земельных участков к соответствующей категории земель и (или) установлении вида разрешенного использования.**

2. В отношении соблюдения сроков предоставления ответов на межведомственные запросы.

В соответствии с частью 3 статьи 7.2 210-ФЗ, срок подготовки и направления ответа на межведомственный запрос о представлении документов и информации, указанных в пункте 2 части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона, для предоставления государственной или муниципальной услуги с использованием межведомственного информационного взаимодействия **не может превышать два рабочих дня** при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости **со дня поступления межведомственного запроса** в орган или организацию, предоставляющие документ и информацию.

3. В соответствии с частью 1 статьи 19 Федерального Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" ОМС, уполномоченный на принятие решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого решения обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и прилагаемые к нему документы (в том числе разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию) в отношении соответствующего объекта недвижимости **посредством отправления в электронной форме**. **До 01.01.2017 разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передавались в порядке информационного взаимодействия, с 1 января 2017 года из информационного взаимодействия оно исключено и подается с заявлением.**

В соответствии с ч. 1 ст. 18 Закона о регистрации заявление о государственном кадастровом учёте и прилагаемые к нему документы представляются в орган регистрации прав в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования.

Указанный порядок установлен и утверждён приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 26.11.2015 №883 (далее – Порядок).

В соответствии с ч. 3 п. 2 Порядка заявление о государственном кадастровом учёте недвижимого имущества и прилагаемые к нему документы в форме электронных документов и (или) электронных образов документов представляются в орган регистрации прав с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", направляемых в орган регистрации прав через:

1. единый портал государственных и муниципальных услуг (функций);
2. официальный сайт (inform69kadastr.ru);
3. с использованием веб-сервисов.

4. О необходимости одновременного осуществлении государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав.

Государственный кадастровый учёт и государственная регистрация прав осуществляется органом регистрации прав  одновременно в связи с созданием объекта недвижимости на основании соответствующего заявления (ч. 1, 3 ст. 14 Закона о регистрации). При этом, в ряде случаев ОМС обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учёта ОКС без соответствующего заявления о государственной регистрации прав.

5. О необходимости приложения к заявлению выписки из реестра муниципальной собственности.

 В случае, если собственником объекта является МО и соответствующая информация отсутствует в ЕГРН, то к заявлению желательно прикладывать, в том числе выписку из реестра муниципальной собственности. При обработке соответствующего заявления органу регистрации прав приходится в рамках межведомственного информационного взаимодействия запрашивать у ОМС данную выписку, что увеличивает сроки обработки заявления, а в отдельных случаях, приводит к решению о приостановлении осуществления ГКУ ОКС.